Gemeinde	**Zolling** Lkr. Freising
Bebauungsplan	Schlossfeld Flitzing
Grünordnungsplanung	Landschaftsarchitekt Albert Schneider Wolframstrasse 14, 85395 Billingsdorf
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-29 Bearb.:Wil/Plie
Plandatum	02.10.2001 (Vorentwurf) 18.02.2002 (Verfahren § 3.2 BauGB) 23.09.2002

Die Gemeinde Zolling erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB -, Art. 91 Bayerische Bauordnung – BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO - sowie Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG - diesen Bebauungsplan als

Satzung.

2 Planzeichenerklärung

2.1 Festsetzungen durch Planzeichen

2.1.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2.1.2		Baugrenze
2.1.3	DGa	Umgrenzung von Flächen für Doppelgaragen oder Carports
2.1.4		Firstrichtung der zu planenden Gebäude
2.1.5		Straßenbegrenzungslinie
2.1.6		Öffentliche Straßenverkehrsfläche
2.1.7		Öffentliches Straßenbegleitgrün
2.1.8		Sichtdreieck
2.1.9		Parkbucht
2.1.10	▲	Einfahrt
2.1.11		Öffentliche Grünfläche
2.1.12		Spielplatz
2.1.13	L°	zu pflanzender Baum mit Festlegung der Art (siehe Pflanzliste 3.5.1)
2.1.14		zu pflanzende Sträucher mit Festlegung der Art (siehe Pflanzliste 3.5.2)
2.1.15		zu pflanzender Baum mit Festlegung des Standortbereiches
2.1.16		Ausgleichsfläche (privat)
2.1.17	—10—	Maßzahl in Metern; z.B. 10 m

2.2 Planzeichen für Hinweise

2.2.1		vorgeschlagene neue Grundstücksteilung
2.2.2		bestehende Grundstücksgrenze
2.2.3		aufzuhebende Grundstücksgrenze
2.2.4	542	Flurstücknummer; z.B. Fl.Nr. 542
2.2.5	③	Nummer der Parzelle; z.B. Parzelle 3
2.2.6		vorgeschlagene Strauchpflanzungen

2.3 Sonstige Planzeichen für Hinweise

2.3.1		Höhenlinie mit Angabe in Metern über NN: z.B. 445 über NN

3 Festsetzungen durch Text

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

3.1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäss § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

3.1.2 Die zulässige Wandhöhe von Wohngebäuden darf 4,00 m ab Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt Wand-Dachhaut nicht überschreiten.

3.1.3 Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt.

3.1.4 Auf den Parzellen 1, 2, 4 – 9, 11 - 14 und 16 – 18 sind nur Einzelhäuser zulässig, auf den Parzellen 3 mit 3a, 10 mit 10a und 15 mit 15a sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

3.1.5 Je Wohngebäude sind im Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten, in der Doppelhaushälfte nur 1 Wohneinheit zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Flächen für Doppelgaragen festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt einschließlich der Baugrenzenüberschreitung durch Erker oder Wintergärten (siehe Ziffern 3.3.5 und 3.3.6)

Parzelle	max. Grundfläche in m^2	Parzelle	max. Grundfläche in m^2
1	155	10	90
2	155	10a	90
3	90	11	155
3a	90	12	155
4	145	13	155
5	145	14	155
6	155	15	90
7	155	15a	90
8	155	16	155
9	155	17	155
		18	155

3.2.2 Außerhalb der für die Hauptgebäude festgesetzten Baugrenzen sind pro Baugrundstück untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 20 qm Gesamtnutzfläche zulässig.

3.2.3 Nachzuweisende Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

3.2.4 Die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 und 7 BayBO in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten.

3.3 Äußere Gestaltung, Höhenlage von Gebäuden

3.3.1 Dächer der Wohngebäude:

Dachform: Satteldach
(ausgenommen davon sind Dachaufbauten)

Dachneigung: 38 – 43 Grad
(ausgenommen davon sind Dachaufbauten)

Dachdeckung: Ziegelware naturrot oder Betondachsteine naturrot
(ausgenommen davon sind Dachaufbauten)

3.3.2 Dächer für Garagen bzw. Carports:

Dachform: Satteldach oder Flachdach begrünt

Dachneigung: 25 – 43 Grad bei Satteldach oder
0 – 5 Grad bei Flachdach begrünt

Dachdeckung bei Satteldach: Dachziegel oder Betondachsteine in naturrot

3.3.3 Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Fassaden in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Für Doppelgaragen und Garagen als Grenzanbau ist eine einheitliche Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung vorgeschrieben.

3.3.4 Die Hauskörper sind im Grundriss klar rechteckig und ohne Vor- und Rücksprünge auszubilden.
Erker, Pergolen und Wintergärten sind zugelassen.
Pro Wohngebäude ist entweder 1 Wintergarten oder 1 Erker zulässig.

3.3.5 Wintergärten und am Haus angebaute Pergolen sind bis zu einer Breite von 1/3 der Hauslänge bzw. Hausbreite zulässig. Diese dürfen die Baugrenzen bis zu 3,00 m überschreiten, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten werden.
Wintergärten und Pergolen sind nur mit einer max. Tiefe von 3,50 m (gemessen von der Außenwand der Wohngebäude) zulässig.
Die Höhe darf dabei die Unterkante der Traufe nicht überschreiten.

3.3.6 Erker sind bis zu einer Breite von 1/3 der Hauslänge bzw. Hausbreite zulässig. Sie dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Bei Erkern über die Gebäudeecke ist eine äußere Abwicklung von bis zu 6,00 m zulässig.

3.3.7 Einzelne Dachgauben sind bis zu 1,60 m Breite zulässig.
Die Summe der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel und Standgiebel) darf 1/3 der Hauslänge je Dachseite nicht überschreiten.

3.3.8 Dachvorsprünge sind am Giebel und an der Traufe bis zu 60 cm über die Außenwand hinaus erlaubt.

3.3.9 Die Höhenlage jedes Gebäudes (bezogen auf OK Rohfußboden im Erdgeschoss des Wohnhauses bzw. Garage) ist in nachfolgender Tabelle festgelegt:

Parzelle	Höhe in Metern über NN Wohnhaus	Garage	Parzelle	Höhe in Metern über NN Wohnhaus	Garage
1	442.60	442.80	10	448.00	447.20
2	443.00	443.30	10a	448.00	447.80
3	443.40	443.20	11	450.20	450.70
3a	443.40	443.60	12	450.80	451.30
4	444.60	443.60	13	451.80	452.10
5	444.10	443.70	14	453.50	453.20
6	443.50	443.30	15	452.20	451.40
7	446.00	446.30	15a	452.70	452.20
8	446.80	447.20	16	445.20	443.80
9	449.00	447.20	17	445.20	443.30
			18	444.80	443.00

Der Plan mit den Schnittzeichnungen vom 23.9.2002 wird zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt.

3.3.10 Sämtliche Gebäude sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

Bei den Parzellen 1 – 3 und 3a sind Abgrabungen oder Aufschüttungen bis max. 0,30 m zulässig.
Bei den Parzellen 4 –6, 10, 10a, 15 und 15a sind Abgrabungen bergseitig bis max. 0,5 m zulässig.
Bei den Parzellen 7 –9 und 11 - 14 sind Abgrabungen bergseitig bis max. 0,3 m und Aufschüttungen vor der Südseite der Wohngebäude bis max. 0,5 m zulässig.
Bei den Parzellen 16 – 18 sind auf der Südseite der Wohngebäude auf einer Breite von max. 7 m Aufschüttungen bis max. 1 m zulässig.

3.3.11 Die Außenwände sind ortsüblich zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

3.4 Einfriedungen

3.4.1 Einfriedungen entlang der Straßen sind sockellos als Holzzaun aus senkrecht stehenden Latten in einer Höhe von höchstens 1,00 m zulässig. An seitlichen Grenzen sind sockellose Zäune aus Holz oder Maschendraht in einer Höhe von höchstens 1,00 m zulässig.

3.4.2 Garagenvorplätze an den Wendehämmern dürfen nicht eingefriedet werden.

3.5 Grünordnung öffentliche Grünflächen

3.5.1 Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen/ Ausgleichsflächen mit Festsetzung der Art

A Spitz-Ahorn - Acer platanoides
F Feld-Ahorn - Acer campestre 'Èlsrijk'
H Hainbuche - Carpinus betulus
L Stadt-Linde - Tilia cor. 'Greenspire'
Pflanzgrößen: 3xv., m B., StU 18-20
O Obstgehölze mit mindestens 5 m Wuchshöhe
Pflanzgrößen: Halb- und Hochstamm, StU mindestens 6 cm

3.5.2 Strauchpflanzung auf öffentlicher Grünfläche

Für die Strauchpflanzung auf öffentlicher Grünfläche (Spielplatz) sind folgende Straucharten zu verwenden:

Cornus sanguinea - Hartriegel, v. Sträucher, 100-150
Corylus avellana - Hasel, v. Sträucher, 100-150
Philadelphus in Sorten - Gartenjasmin, v. Sträucher, 100-150
Ribes aureum - Gold-Johannisbeere, v. Sträucher, 100-150
Rosa canina - Hunds-Rose, v. Sträucher, 100-150
Spiraea in Sorten - Strauch-Spiere, v. Sträucher, 100-150

Der Pflanzabstand beträgt 1 Meter, der Reihenabstand 1,50 Meter.

3.6 Pflanzgebote für Baugrundstücke

3.6.1 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

Je 400 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.
Die bereits festgesetzten Baumpflanzungen werden hierauf angerechnet.
Ihr Pflanzort kann im Umkreis von 3 m verändert werden.

Die festgesetzten Bäume sind aus nachfolgender Artenliste zu wählen:

Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus intermedia - schwed. Mehlbeere
Tilia cor. 'Greenspire' - Stadt-Linde

Außerdem sind anrechenbar:
Hoch- und Halbstämme von Obstgehölzen mit mindestens 5 m Wuchshöhe.
Halbstämme als dreijährige Veredelungen

Pflanzgrößen:
Hochstämme StU 14-16 cm bzw. Sol. 300-350,
Obstgehölze: Hoch- und Halbstämme von Obstgehölzen mit mindestens 5 m Wuchshöhe, Halbstämme als dreijährige Veredelungen

3.6.2 Strauchpflanzungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind mindestens zu einem Drittel mit Sträuchern zu hinterpflanzen.
Abweichungen hiervon sind nur dort zulässig, wo andere Festsetzungen entgegenstehen (z.B. Stellplatznachweise, erforderliche Garagenzufahrten). Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken sind mindestens zur Hälfte zu hinterpflanzen. Es sind hierfür Laubgehölze mit mindestens 1,20 m Wuchshöhe zu verwenden.
Für Schnitthecken entlang der Grundstücksgrenzen sind alle standortgerechten, grünlaubigen Laubgehölze zulässig.
Entlang der Straßen sind Schnitthecken bis 1,50 m Höhe zulässig.

3.6.3 Pflanzfrist

Vorgeschriebene Pflanzungen auf Baugrundstücken müssen jeweils 1 Jahr nach Bezug der Gebäude ausgeführt sein.

3.7 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß dem Ausgleichsplan vom 22.10.2001, geändert 23.09.2002 und den Maßgaben der Begründung auf den Flurstücken Nr. 367/2, Gemarkung Wippenhausen, Nr. 510/T, Gemarkung Tüntenhausen durchzuführen. Der Ausgleichsplan wird zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt. Die genannten Ausgleichsmaßnahmen werden den Bauparzellen 1 – 15 a verbindlich zugeordnet.
Für die Parzellen 16 – 18 ist der erforderliche Ausgleich auf der durch Planzeichen Nr. 2.1.16 gekennzeichneten Teilfläche des Flurstückes Nr. 529 Gemarkung Anglberg durchzuführen.

Die Ausgleichsflächen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

4 Hinweise durch Text

4.1 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Zolling ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

4.2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigung anzuschließen.

4.3 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

4.4 Gebäude und bauliche Anlagen sind gegen Schicht- und Grundwasser zu sichern.

4.5 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

4.6 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an die Energieversorgungsunternehmen (EVU) angeschlossen. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden die Verteilerschränke für die EVU, Fernmeldewesen, Kabelfernsehen und Straßenbeleuchtung nach Festlegung der Versorgungsträger in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.
Die Hausanschlussleitungen enden in Wandnischen an der, der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.

4.7 Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln – DVGW Arbeitsblatt W 331 und 405 – auszubauen. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

4.8 In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch öffentliche und private Fernsprechstellen.

4.9 Notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (2. Rettungsweg).

4.10 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Landesamt unverzüglich gemeldet werden.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 15.01.2002 mitgeteilt, dass sich bei Parzelle 15 und 15 a sowie beim Spielplatz Siedlungsspuren vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung befinden. Damit die Erlaubnis zum Aushub nach Art. 7 Abs. 1 DSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde erteilt werden kann, muss den Baumaßnahmen im o.g. Bereich unbedingt eine wissenschaftliche Untersuchung vorangehen.

4.11 Zur Schonung der Grundwasserreserven und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen ist das Oberflächen- und Dachwasser auf den Baugrundstücken zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Der Regenspeicher sollte ein Rückhaltevolumen von 6 cbm und ein Speichervolumen von 6,5 cbm zur Regenwassernutzung aufweisen.
Dabei ist die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFREIV) vom 01. Januar 2000 zu beachten. Die Einleitung des Oberflächenwassers in Gartenteiche ist möglich.

4.12 Es wird empfohlen, das Kellergeschoss wasserdicht auszubilden.

4.13 In den Bauanträgen sind vorhandene und geplante Geländehöhen in den Ansichten, im Grundriss und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.

4.14 Wintergärten sollen insbesondere aus Gründen der Energie-Einsparung von beheizten Wohnräumen abtrennbar gebaut werden.

4.15 Entsprechend den Bestimmungen der §§ 19 ff BauGB bedürfen Teilungen von Grundstücken im Bebauungsplangebiet der Genehmigung durch die Gemeinde.

4.16 Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern dies nach ortsüblichen Verfahren oder guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

4.17 Garagenzufahrten sollten aus ökologischen Gründen in wasserdurchlässiger Bauweise erstellt werden.

4.18 Die festgesetzten Pflanzgebote stellen eine Mindestanforderung dar. Weitere Pflanzmaßnahmen sind erwünscht.

Planfertiger: München, den 27.12.2002

i.A. M. Wilhem
....
Planungsverband Äusserer Wirtschaftsraum München

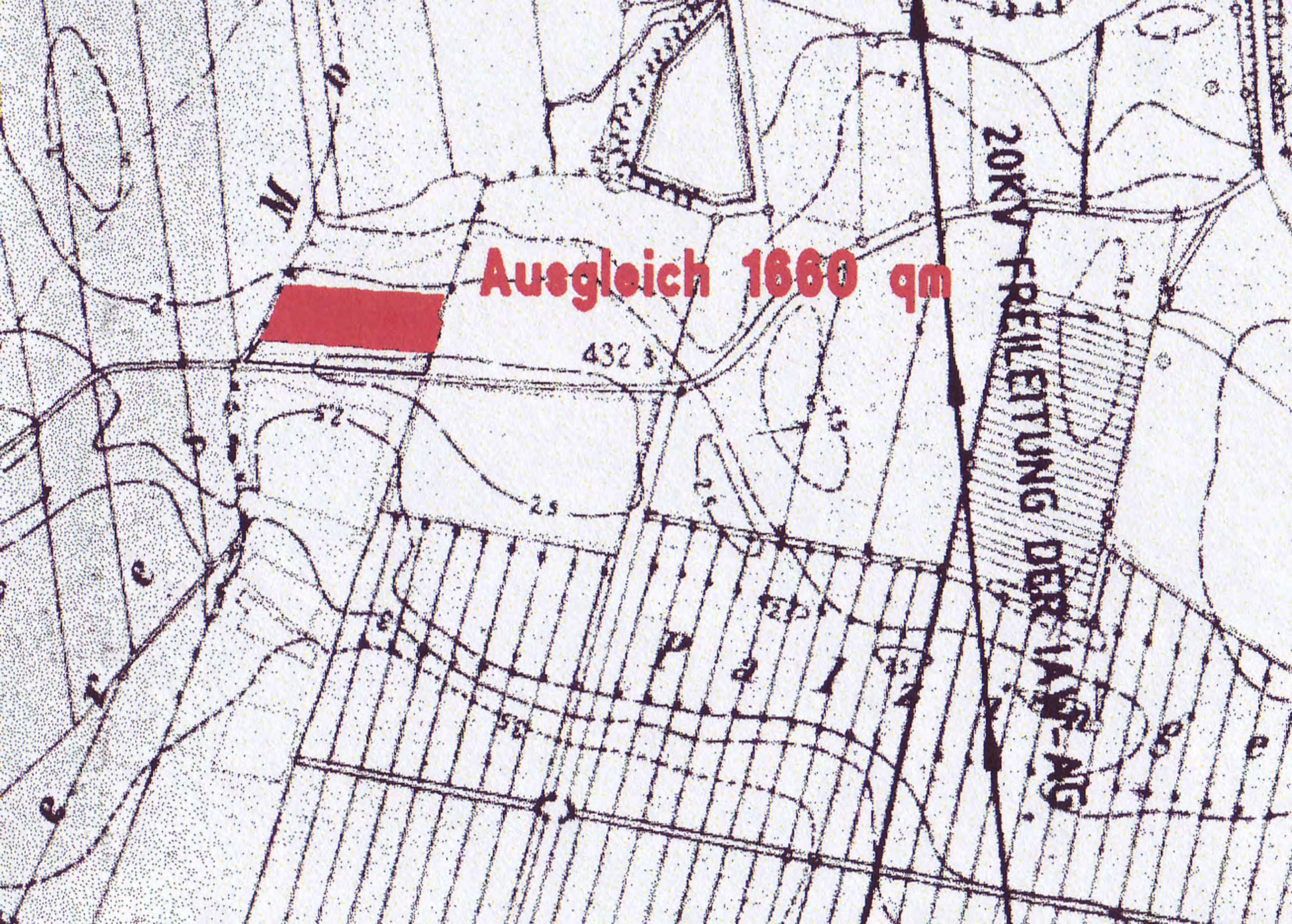
Gemeinde: Zolling, den 27.12.2002

....
G. Wiesheu, Erster Bürgermeister

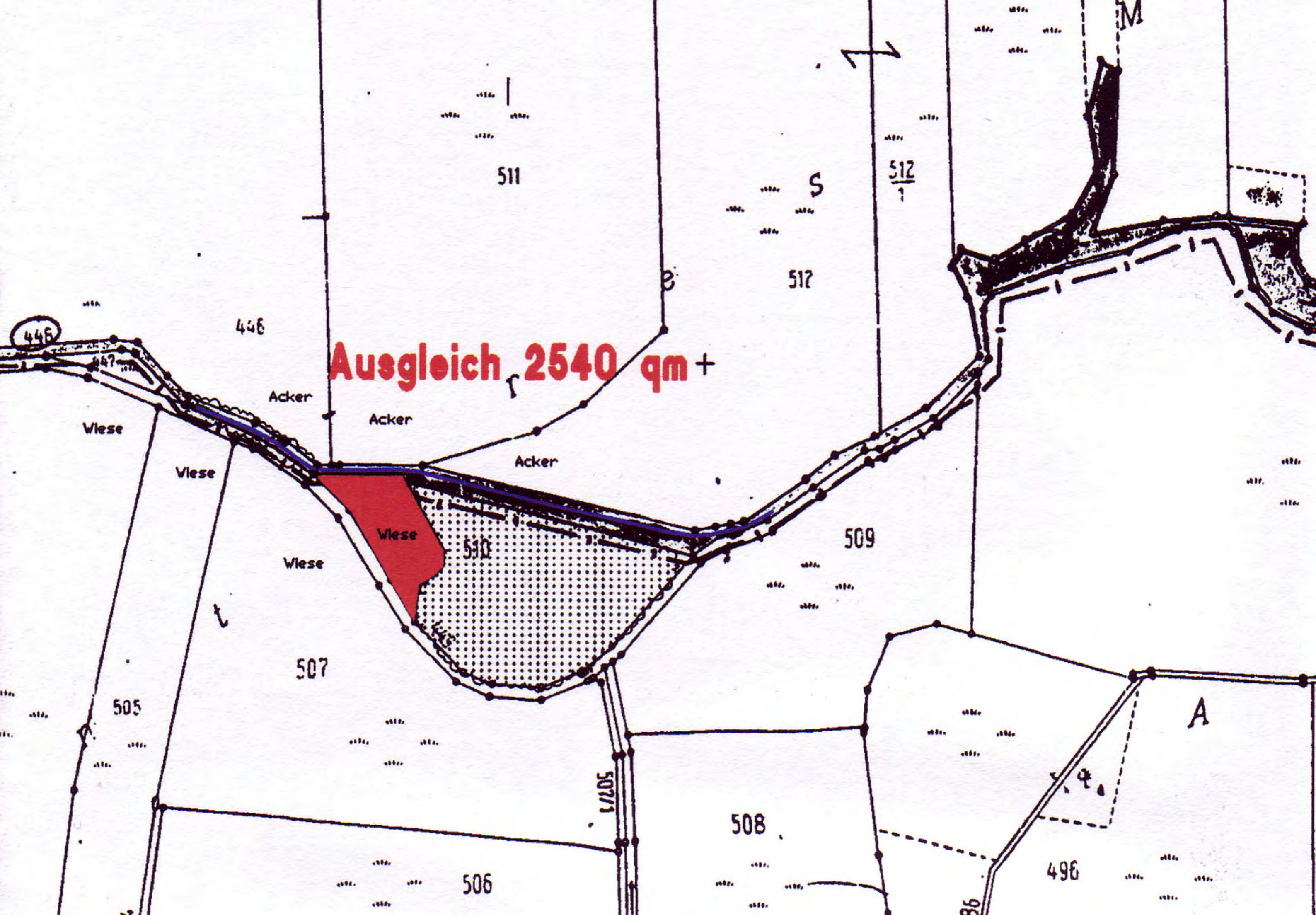
BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ZOLLING

FLÄCHENNACHWEIS:

Ausgleichsfläche auf Flurst. Nr. 510 Gemarkung Tüntenhausen:	2540 qm
Ausgleichsfläche auf Flurst. Nr. 367/2 Gemarkung Wippenhausen:	1660 qm
Gesamtfläche:	4200 qm



Ausgleich 1660 qm
432
20KV FREILEITUNG DER IAW-AG



Ausgleich 2540 qm
446
511
512
517
Acker
Acker
Acker
Wiese
Wiese
Wiese
Wiese
510
509
507
505
508
506
496
A

LEGENDE

Geltungsbereich

Wirtschaftswiese, intensiv genutztes Grünland

Nasswiese gemäß Art.13d BayNatschG mit Arten der Roten Liste Bayern

feuchte Hochstaudenflur gemäß Art.13d BayNatschG

Mischwald, überwiegend standortfremder Rotfichtenbestand

strauchartige Gehölzbestände mit hohem Weidenanteil

Einzelbäume

GEPLANTE MASSNAHMEN

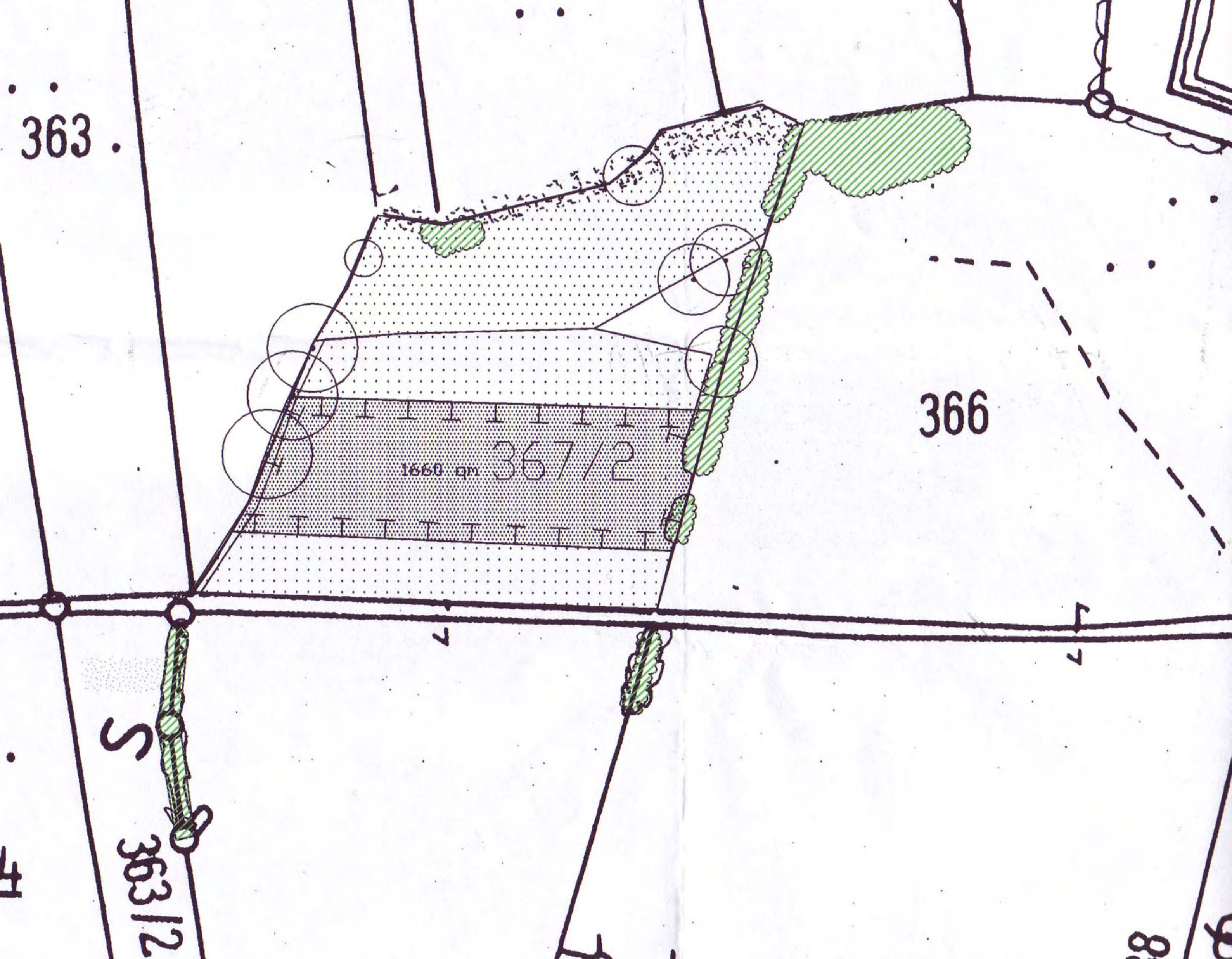
Abgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

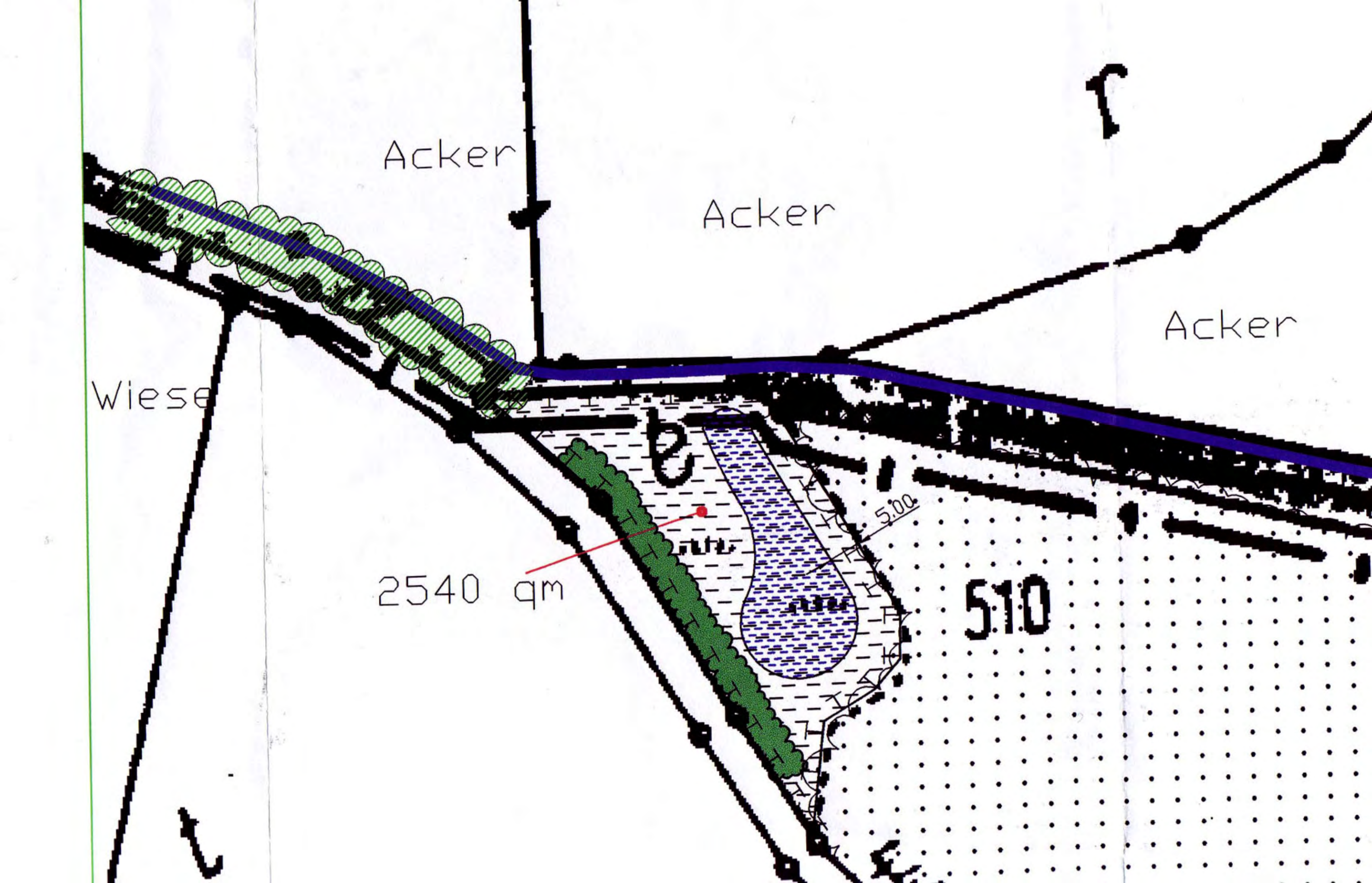
Entfernen von Ablagerungen, Bodenabtrag bis ca. 50cm, teilweiser Wiederauftrag des Oberbodens gemäß Bodengut-achten, Aufbringen von Mähgut aus nördlich angrenzender Fläche.

Wechselfeuchte Zone durch Bodenabtrag bis 70 cm

natürliche Pflanzenentwicklung

geplante Heckenpflanzung gemäß Pflanzliste


363
366
1660 qm 367/2
363/2
S



Acker
Acker
Acker
Wiese
2540 qm
5.00
510